



UNITED NATIONS

**میسین اقتصادی سازمان ملل
راہنمای توسعه بازار املاک و مستغلات کشورها**

مؤلف: مرتضیٰ موسوی

یوسفی، مرتضی، yousefi, Morteza :

سرشناسه

عنوان و نام پدیدآور : کمیسیون اقتصادی سازمان ملل راهنمای توسعه بازار املاک و مستغلات کشورها/مؤلف مرتضی یوسفی.

مشخصات نشر : تهران: حقوق یار، ۱۳۹۹.

مشخصات ظاهری : ۱۲۳ ص.

شابک : 978-622-722002-5

وضعیت فهرست نویسی : فیا

موضوع : سازمان ملل متحد. کمیسیون اقتصادی اروپا. گروه مشورتی بازار املاک

United Nations. Economic Commission for Europe. Real Estate Market Advisory Group :

موضوع : توسعه املاک و مستغلات

Real estate development :

رده بندی کتره : JC۵۷۱

رده بندز دیویی : ۳۲۳

شماره کتابشناسی ملی : ۶۱۴۲۸ ۸



کمیسیون اقتصادی سازمان ملل

راهنمای توسعه بازار املاک و مستغلات کشورها

تدوین: مرتضی یوسفی

انتشارات: حقوق یار

صفحه آرا: مدیر

طراح جلد: بنهام میرصمدزاد

لیتوگرافی: آلما

تیراژ: ۵۰۰ نسخه

قیمت: ۲۵۰۰۰ تومان

حق چاپ محفوظ است

شابک: 978-622-7220-02-5 ۹۷۸-۶۲۲-۷۲۲۰-۰۲-۵

چاپ: موسسه ملی تحقیقات و پژوهش های حقوقی املاک و مستغلات

مرکز بحث: تهران، میدان انقلاب، خیابان کارگر جنوبی، خیابان روانمهر،

بن بست دولت شاهی، پلاک ۱ واحد ۱.

فروشگاه الکترونیکی: www.hoghoghyaar.com

تلفن تماس: 09351041212-66977784-66406285,87

فهرست

۹	پیشگفتار
۱۱	مقدمه
۱۳	اهداف
۱۴	اهداف اصلی
۱۵	توسعه پایدار
۱۵	حکمرانی خوب
۱۵	شفافیت
۱۶	مسئولیت و پاسخگویی
۱۶	تساوی در برابر قانون
۱۶	استفاده درست از منابع
۱۷	اصل ده گانه
۱۷	اصل اول - چهار چوب واحد قانونی
۲۱	اصل دوم - سازمان کارآمد و چابک ثبت اسناد و املاک
۲۴	اصل سوم - کارآیی و کیفیت خدمات
۲۸	اصل چهارم - پیش نیازهای بازار سالم و قدرتمند املاک

۳۱	اصل پنجم - حکمرانی خوب
۳۳	اصل ششم - تامین مالی بایات و مستمر و پایدار
۳۵	اصل هفتم - شفافیت و محصولات پیشرفته مالی
۳۸	اصل هشتم - تعیین قیمت ملک
۴۰	اصل نهم - مسکن اجتماعی
۴۲	اصل دهم - آموزش و ظرفیت سازی
۴۵	شور ملل متحد
۴۷	منشور
۴۸	در مورد مال
۴۹	فصل اول: مقاصد و اصول
۵۱	فصل دوم: عضویت
۵۲	فصل سوم - ارکان
۵۳	فصل چهارم: مجمع عمومی
۵۸	فصل پنجم: شورای امنیت
۶۱	فصل ششم: حل و فصل مسالمت آمیز اختلافات
۶۴	فصل هفتم: اقدام در موارد تهدید
۶۸	فصل هشتم: قراردادهای منطقه‌ای
۷۰	فصل نهم: همکاری اقتصادی و اجتماعی بین‌المللی
۷۱	فصل دهم: شورای اقتصادی و اجتماعی
۷۵	فصل یازدهم: اعلامیه راجع به سرزمینهای غیر خودمختار
۷۶	فصل دوازدهم: نظام قیمومت بین‌المللی
۸۱	فصل سیزدهم: شورای قیمومت - ترکیب
۸۳	فصل چهاردهم: دیوان بین‌المللی دادگستری
۸۵	فصل پانزدهم: دبیرخانه
۸۶	فصل شانزدهم: مقررات مختلف

۸۷	فصل هفدهم: ترتیبات موقتی راجع به امنیت
۸۸	فصل هیجدهم: اصلاحات
۸۹	فصل نوزدهم: تصویب و امضاء
۹۱	آیا سازمان ملل متحد مانند حکومتی جهانی است؟
۹۱	سازمان ملل متحد چگونه آغاز به کار کرد؟
۹۲	آیا این نخستین بار بود که چنین سازمانی به وجود می‌آمد؟
۹۲	مقر سازمان ملل متحد متعلق به چه کسی است؟
۹۳	آیا سازمان ملل متحد ارزش پول صرف شده اش را دارد؟
۹۴	چرا نه کاروری، نه عضویت سازمان ملل متحد در می‌آید؟
۹۴	ساختار سازمان ملل چگونه است؟
۹۵	ناظر دائمی چیست؟
۹۶	چگونه یک کشور با دولت جدید از سوی سازمان ملل متحد به رسمیت شناخته می‌شود؟
۹۸	خانواده ملل متحد
۹۹	مجمع عمومی
۱۰۰	وظایف
۱۰۰	کمیته‌های اصلی
۱۰۱	برخی فعالیت‌های اخیر مجمع عمومی
۱۰۱	شورای اقتصادی و اجتماعی (ECOSOC)
۱۰۲	وظایف
۱۰۲	عضویت
۱۰۳	نهادهای وابسته
۱۰۷	عضویت
۱۰۷	جلسات
۱۰۸	دیوان بین‌المللی دادگستری

.....	ساختمان	۱۰۸
.....	برخی از تصمیمات اخیر دیوان بین المللی دادگستری	۱۰۹
.....	بیشتر بدانیم	۱۰۹
.....	دیگر دادگاههای بین المللی کدامند ؟	۱۰۹
.....	دفترخانه	۱۰۹
.....	بیرخان به چه کسانی خدمات ارائه می دهد ؟	۱۱۰
.....	مایف	۱۱۰
.....	سازمان	۱۱۱
.....	دبیرکل چگونه انتخاب می شود ؟	۱۱۱
.....	برخی از وظایف دبیرکل سازمان ملل متحد	۱۱۱
.....	ارتباط بین محیط زیست و توسعه چیست ؟	۱۱۲
.....	توسعه پایدار چیست ؟	۱۱۳
.....	سازمان ملل متحد برای محافظت از محیط زیست ما چه میکند ؟	۱۱۴
.....	بعضی از اقدامات سازمان ملل متحد برای حفظ از محیط زیست	۱۱۴
.....	آب	۱۱۵
.....	آمادگی در برابر فاجعه ها	۱۱۶
.....	جهانی شدن چیست ؟	۱۱۶
.....	چرا باید به جهانی شدن اهمیت بدهیم ؟	۱۱۷
.....	شهرنشینی و آرمانهای توسعه هزاره	۱۱۸
.....	نجات معابد نوبیا	۱۱۹
.....	سازمان ملل متحد چه روزهای ویژه ای را گرامی می دارد ؟	۱۲۰
.....	منابع	۱۲۳

پیشگفتار

اگر بازار مسکن کاملاً ناعلمه‌مند و سالم و فعال باشد بازار مسکن نیز رونق می‌گیرد و ظرفیت ساخت و ساز افزایش می‌یابد و بخش تامین مالی وام‌های رهنی نیز رشد می‌کند. همه‌ی این عوامل در اقتصاد کشورهای عضو "کمیسیون اقتصادی سازمان ملل برای اروپا UNECE" نقش بزرگی دارند. بخش املاک و مستغلات در تقویت اقتصادهای در حال گذار نیز نقشی مهم و بنیادین بازی می‌کند. بازار سالم و قانونمند املاک با اقتصادهای مستحکم بسیار سازگار و همراه است و در اشتغال زایی نیز به همین نسبت نقش دارد. همین آزادی در عین حال موجب آزادی و راحتی جابه‌جایی نیروی کار می‌شود و کارگران به آسانی به بازارهایی می‌روند که به آنان نیاز دارند. بررسی‌هایی که برای ریشه‌یابی بحران‌های اقتصادی صورت گرفته نشان داده که شفاف نبودن مقررات بخش مالی، بخش املاک و مستغلات از دلایل اصلی بروز این بحرانها بوده‌اند. به کلامی دیگر بحران اقتصادی در واقع ضعف‌ها و مشکلات این بخش‌ها را آشکار ساخته و به کشورهای عضو هشدار می‌دهد که برای این مسایل چاره‌ای اساسی بیندیشند. پژوهش‌ها نشان داده‌اند که تنها با تنظیم و تدوین مقررات درست و اجرای صحیح آنها و سالم

سازی وسالم نگه داشتن بازاراملاک می‌توان جلوی تکراربهران اقتصادی را گرفت.

متنی که در دست دارید در واقع دنباله و مکمل تلاشهای کشورهای منطقه UNECE برای ریشه یابی پیامدهای شرایط نامساعد اقتصادی امروز است. ملاک و یاری که برای سلامتی و درستی بازاراملاک تعیین و تعریف شده است باید در کوتاه مدت و اقتصاد را به سرعت ترمیم کرده و در ضمن، توجه به محیط زیست و توسعه پایدار است. مستمراقتصاد را نیز در پی داشته باشد. در این مطلب در مورد تشکیل بازارهای مالی اسناد و مستغلات نیز توصیه‌ها و راهنمایی‌هایی به شما ارائه شده اند.

راه اندازی بازارهای مالی رهنی و اعطای تسهیلات در برابر رهن سپاری املاک - در این جا از اسنادی در دست گذاری املاک و شفافیت در ارزیابی ریسک‌های سرمایه گذاری نیز سخن گفته و جدید ترین نظرات کارشناسی را در این زمینه ارائه کرده ایم. نکته اصلی این کتاب این است که برای تاسیس و اداره ی سازمانهای مرتبط با بخش املاک به ویژه در اقتصادهای در حال گذار، باید رویکردی واحد و مدیریتی جامع و یکپارچه در پیش گرفته شود.

"من اطمینان دارم که این کتاب راهنما کشور های عضو این منطقه را برای رسیدن به اهداف اجتماعی و اقتصادی شان یاری خواهد کرد. سواط و اصولی که گروه مشورتی REM در این جا ارائه کرده اند برای این کشور سرمایه گذاران بخش خصوصی مفید است و در بحث قیمت گذاری املاک برای خریداران ملک و خانه نیز به کار می آید و به آنها کمک می کند تا تصمیم‌های بهتر و کارشناسی شده بگیرند"

Ján Kubiš

دبیر اجرایی کمیسیون اقتصادی سازمان ملل اروپا